

STUDIO TECNICO  
arch. Giuseppe Cassavia  
Vico I San Pietro n. 27 - 87041 Acri (CS)  
E-Mail: cassavia@tiscali.it  
PEC: g.cassavia@archiworldpec.it  
Cell. 338/4172849  
C.F. CSS GPP 62E04 A053D  
P. IVA 02066870789

**TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA**  
Sezione I Civile - Esecuzioni Immobiliari  
**Giudice: Dr.ssa A. Gioia**

**OGGETTO: Consulenza Tecnica d'Ufficio, inerente alla Procedura iscritta al n. 81/2023 del R. G. Esec. Imm, vertente tra [REDACTED] S.p.a. (Parte esecutante) e Sig.ra [REDACTED] (Parte esecutata).**

**ELABORATO: Relazione Tecnica di Stima.**

Il C.T.U.  
arch. Giuseppe Cassavia  
(Firmato digitalmente)



**OGGETTO: Consulenza Tecnica d'Ufficio, inerente alla Procedura iscritta al n. 81/2023 del R. G. Esec. Imm, vertente tra [REDACTED] (Parte esecutante) e Sig.ra [REDACTED] (Parte esecutata).**

**ELABORATO: Relazione Tecnica di Stima.**

Il G. E. Ill.ma Dr.ssa A. Gioia, con "Decreto del 25/10/2021" ha nominato in qualità di C.T.U. nella Procedura in oggetto, il sottoscritto arch. Giuseppe Cassavia, nato in Acri (CS) il 04/05/1962 ed ivi residente in Vico I San Pietro n. 27, Cod. Fisc. CSSGPP62E04A053D, con Studio Tecnico, ubicato in stesso Vico e n. c., iscritto presso l'Ordine degli Architetti della Provincia di Cosenza dal 30/01/1995 al n.760, nonché iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio, presso il Tribunale Ordinario di Cosenza, dal 03/03/1998, al n. 2631, pertanto, il sottoscritto C.T.U., per come di rito, in data 26 Settembre 2023, ha proceduto telematicamente all'accettazione dell'incarico in oggetto, con la sottoscrizione, dell'atto di giuramento, mediante firma digitale, ed invio telematico del medesimo atto alla Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari. Lo stesso Giudice, ha disposto, che il sottoscritto, in adempimento all'incarico conferitogli, deve rispondere ai quesiti per come appresso riportati. Pertanto, con la scorta di copia della documentazione estratta dal fascicolo della procedura in oggetto, nonché di quella acquisita presso gli Uffici competenti ed a seguito di indagini, accertamenti, verifiche preliminari, di carattere tecnico/normativo, nonché dal riscontro avuto dai sopralluoghi effettuati e dalle opportune misurazioni e valutazioni condotte presso gli Immobili oggetti di stima, (Appartamento per civile abitazione e Magazzino) facenti parte di un Fabbricato di maggior consistenza, denominato convenzionalmente Scala "A", ubicato in Via Candelisi n. snc, attuale Via Baruch Spinoza n.7/1, del Comune di Mendicino (CS); e per come chiesto dal Giudice, il sottoscritto C.T.U. è in grado di redigere la presente Relazione Tecnica di Stima. Al fine di fornire una lettura immediata e circoscritta dei vari quesiti e relative risposte, si è ritenuto opportuno riportare di seguito, in modo analitico i quesiti posti dal Giudice, correlate dalle relative risposte elaborate dal sottoscritto C.T.U. .

**1° Quesito) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2o comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato - riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipo-catastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi tutti i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi solo alcuni dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipo-catastale);***

Da indagine condotte, presso i vari Uffici competenti e dalla documentazione acquisita presso gli stessi, nonché dalla Certificazione Notarile sostitutiva del certificato Ipo-catastale, è emerso **che la documentazione già contenuta nel fascicolo della procedura in oggetto, risulta, sostanzialmente completa ed esaustiva ai fini del prosieguo della stessa procedura**, così come prescritto ai sensi del 2° Comma dall'Art. 567, Cod. Proc. Civ. e come sostituito dall'Art. 1 della Legge 3 Agosto 1998 n.302. Così come sussiste la trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'Esecutata (**Vedi ALL. 4**).

**2° Quesito) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;**

Sulla base dei documenti in atti, dalle ulteriori indagini e dalle risultanze della Certificazione Notarile sostitutiva del certificato Ipo-Catastale (**Vedi ALL. 5**), nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio [REDACTED] del 15 Aprile 2008, Repertorio n. 73292/26542 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 16 Aprile 2008 al Numero Generale 11796 e al Numero Particolare 1971 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena, C.F. 00884060526, domicilio ipotecario eletto in Siena, Piazza Salimbeni n. 3, per capitale di € 115.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 230.000,00, durata 30 anni, a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, riportato in N.C.E.U. a Foglio n. 11, Particella n. 1080, Subalterno n. 1 Graffato con Foglio n. 11, Particella n. 1080, Sub. n. 14, riportato in N.C.E.U. al Foglio n. 11, Particella n. 1080, Sub. n. 18;

-Debitore non datore di ipoteca [REDACTED], nato [REDACTED]

- Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Unep Presso li Tribunale Di Cosenza del 30 Maggio 2023, Repertorio n. 1698 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 4 Luglio 2023 al Numero Generale 21794 e al Numero Particolare 16643 a favore di [REDACTED] a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, riportato in N.C.E.U. al Foglio n. 11, Particella n. 1080, Sub. n. 1 Graffato con Foglio n. 11, Particella n. 1080, Sub. n. 14, riportato in N.C.E.U. a Foglio n. 11, Particella n. 1080, Sub. n. 18.

**3° Quesito) Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;**

In coda alla medesima Relazione di Stima, si allega la Documentazione Catastale (**Vedi ALL. 6**), che identificano gli Immobili oggetto di stima, per i diritti di proprietà di 1/1 in Ditta alla Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] (Parte esecutata) [REDACTED], residente in Via Candelisi n. snc, attuale Via Baruch Spinoza n.7/1, del Comune di Mendicino (CS), del Comune di Mendicino (CS), stesso indirizzo degli immobili oggetto di stima. Per quanto riguarda il "Certificato di destinazione urbanistica", si ritiene inutile allegarlo alla medesima Relazione di Stima, in quanto, trattasi della stima di un appartamento per civile abitazione e magazzino, facenti parte di un fabbricato di maggior consistenza (e non di un terreno), progettato e costruito su suolo edificabile, osservando ed applicando le Norme Tecniche di Attuazione dello Strumento Urbanistico, vigente nello stesso Comune di Mendicino (CS).

**4° Quesito) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi**

*offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*

Gli immobili in oggetto, facenti parte di un fabbricato di maggior consistenza, denominato convenzionalmente Scala 'A', del "Complesso Edilizio destinato a residenze", ubicato in Loc/tà Scavello e precisamente in Via Candelisi n. snc, attuale Via Baruch Spinoza n.7/1, del Comune di Mendicino (CS), si sviluppano in un Piano Seminterrato Primo, del predetto fabbricato, con annessa corte di pertinenza esclusiva, ai quali, pur facenti parte strutturalmente ed architettonicamente del predetto fabbricato, vi si accede indipendentemente e soltanto attraverso la corte di pertinenza esclusiva, mediante un cancello pedonale ed un cancello carrabile, ed a questi ingressi, si arriva attraversando il cancello della corte comune non censibile, del predetto Complesso Edilizio. L'appartamento per civile abitazione, risulta costituito e distribuito da ingresso/soggiorno, cucina/pranzo, ripostiglio/lavanderia, un bagno in zona giorno, due camere da letto, di cui una matrimoniale con bagno interno e cabina armadio, ricavati quest'ultimi, dalla fusione del confinante magazzino di proprietà della stessa Esecutata, con l'appartamento. Gli stessi immobili sono confinanti con Sub. 13 (Corte/bene comune non censibile), Sub. 11 (Vano scala) e Sub. 4. L'appartamento per civile abitazione ed il magazzino, risultano censiti in N.C.E.U. del Comune di Mendicino (CS), in Ditta 1/1 alla Sig.ra [REDACTED] (Parte esecutata), [REDACTED]

[REDACTED] l'appartamento al Foglio n. 11, Particella n. 1080, Sub. n. 18, Categoria A/2 Graffato con il Sub. n. 14, Rendita € 348,61 ed il magazzino sempre allo stesso Foglio e Particella, Sub. 18, Categoria C/2, Rendita € 26,34 (**Vedi ALL. 6**). Gli immobili, presentano un'altezza netta di 2,70 m, con una superficie lorda commerciale per quanto riguarda l'appartamento di 106,00 mq ed una superficie netta calpestabile di 90,70 mq, mentre la corte di pertinenza esclusiva ha una superficie lorda commerciale di 239,90 mq ed una superficie netta calpestabile di 227,00 mq, il tutto meglio specificato nell' Elaborato Planimetrico, per come da rilievo ed elaborazione fatta dal C.T.U (**Vedi ALL. 2**).

Allo stato di rilievo, gli immobili, si presentano completamente finiti sia all'esterno che all'interno, con intonaco per civile abitazione finito a liscio e tinteggiatura all'interno e all'esterno. Gli infissi, risultano essere in alluminio semplice di colore testa di moro, con vetrocamera e parte esterna con persiana. Il portone d'ingresso è del tipo blindato, mentre le porte interne sono con ante e pannelli tamburati di colore bordò scuro. Il pavimento nonché i rivestimenti di cucine e bagno sono in gres. Il bagno in zona giorno, risulta completo di lavabo, Wc, bidet e vasca da bagno ad angolo, mentre il bagno della camera da letto matrimoniale risulta completo di lavabo, wc, bidet e doccia, il ripostiglio/lavanderia, risulta completo di blocco vaschetta e lavatrice. Per quanto riguarda tutta la parte impiantistica, questa è di ultima generazione, eseguita tutta sottotraccia, la stessa risulta sufficiente e completa in tutta la parte elettrica, compreso impianto Tv, allarme, messa a terra e Interruttore Magnetotermico Differenziale, così come nella parte idraulica-sanitaria, termica, gas, fogna ed acque bianche, nonché risulta essere eseguita nel rispetto delle norme e leggi vigenti in materia, all'epoca della realizzazione dell'opera, per come risulta anche dai Certificati degli Impianti (**Vedi ALL. 8**). Gli impianti di alimentazione e di scarico, quali rete elettrica, gas, acqua potabile, fogna ed acque bianche, risultano allacciati/collegati alle reti pubbliche. Il riscaldamento viene assicurato in tutti gli ambienti, con radiatori in alluminio, alimentati autonomamente con caldaia a gas a parete. Per meglio visualizzare quanto prima descritto si rimanda alle Foto (**Vedi ALL. 1**). La costruzione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto, è stata completata intorno all'anno 2008, lo stesso fabbricato è stato costruito con struttura portante intelaiata tridimensionale in c.a. La tamponatura perimetrale è stata eseguita in blocchi di laterizi forati, mentre le partizione tra gli ambienti interni sono stati realizzati con laterizi forati dello spessore finale di 10/12 cm. La zona di ubicazione del fabbricato, della quale fanno parte gli immobili in oggetto, risulta dal punto di vista urbanistico caratterizzata da una ottimale densità abitativa e da una viabilità adeguata, nonché sufficientemente servita da opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nella stessa zona si trovano attività commerciali, tipo: Negozi al dettaglio; Supermercati; Officine; Distributori di carburanti; Farmacie; Asl; Casa di Cura; Convitto per Anziani; Istituto Comprensivo; Teatro comunale; Museo della Sete; Stadio Comunale e Campetti i vari;

Villette e Giardini; Chiese di culto, Caserma dei Carabinieri. Gli stessi immobili, distano circa 1 km dal centro di Mendicino, circa 8 km, dall'imbocco del primo svincolo utile dell'Autostrada del Mediterraneo, circa 9 km dal centro Città di Cosenza, circa 14 km, dalla Stazione Ferroviaria di Castiglione Cosentino, circa 16 km, dall'Università della Calabria.

**5° Quesito) *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;***

Dal controllo effettuato attraverso la documentazione acquisita presso i vari uffici competenti, nonché dal sopralluogo effettuato, si è potuto accertare che i dati contenuti nella documentazione per come già allegata al fascicolo della procedura in oggetto, identificano e corrispondono sostanzialmente alla descrizione attuale del bene. Per gli stessi immobili, si riscontra una lieve discrepanza nella loro distribuzione interna tra la Planimetria riportata in Catasto e quella riscontrata dal rilievo effettuato dal sottoscritto C.T.U.. Ciò è dovuto ad alcune modifiche interne fatte negli anni successivi all'accatastamento. Quanto prima precisato, **non inficia la procedura in corso**, ed in ogni caso questo C.T.U., quantificherà in modo forfettario, detraendolo dal prezzo di stima, il costo necessario, che il futuro acquirente dovrà affrontare, per procedere alla corretta rappresentazione grafica della planimetrica catastale, ovvero dell'aggiornamento della planimetria catastale, per come meglio precisato in risposta al successivo **6° Quesito**).

**6° Quesito) *Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;***

Dal rilievo effettuato presso gli immobili in oggetto, nonché dal confronto di questo con la documentazione catastale acquisita, è emerso che gli stessi risultano riportati in N.C.E.U. del Comune di Mendicino (CS), in modo perimetralmente corretto, ma come già precisato nel precedente **5° Quesito**), è emerso che all'interno vi è una lieve diversa distribuzione rispetto a quanto invece viene riportato nella Planimetria Catastale. **In sostanza l'Appartamento ed il Magazzino risultano fusi tra di loro a formare una unica Unità Abitativa per civile abitazione, in particolare il Magazzino è stato fuso con la camera da letto matrimoniale, assumendo la funzione di camera armadio e bagno a servizio della stessa camera matrimoniale, nonché del resto dell'intero appartamento.** Vedi differenza tra Planimetria Catastale (**Vedi ALL. 6**) e Planimetria per come da rilievo ed elaborazione fatta dal C.T.U (**Vedi ALL. 2**). Pertanto, al fine di aggiornare detta Planimetria Catastale, un futuro acquirente, dovrà procedere con una Pratica SCIA Onerosa, anche se in assenza di opere, in quanto il magazzino fuso con l'appartamento è stato già finito sia dal punto di vista del collegamento che da quello delle finiture per civile abitazioni, da protocollare presso il Comune di Mendicino (CS) - Ufficio Tecnico-, con relativo pagamento Pratica SCIA onerosa e differenza di oneri di Urbanizzazione e Costruzione, relativi alla variazione per la fusione del locale magazzino Categoria C2, con l'appartamento Categoria A2, per poi procedere all'aggiornamento della Planimetria Catastale, il tutto da prodursi a cura di un Tecnico abilitato. I costi di tale procedura, allo stato attuale, sono stati quantificati da questo C.T.U., in modo forfettario, per come segue; Spese pratica SCIA Onerosa, Spese per differenza Oneri di Urbanizzazione e Costruzione; Spese Catastali per aggiornamento Planimetria; Spese tecniche per Onorario, Iva e Cassa Previdenziale come per legge, per un Totale di € 4.000,00, che verrà detratto, dal prezzo di stima.

**7° Quesito) *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;***

Dalla consultazioni del (PSC) Piano Strutturale Comunale, adottato dal Comune di Mendicino (CS), il Fabbricato, della quale fanno parte gli Immobili in oggetto, ricade in Zona -Città consolidata a densità bassa- con indice di fabbricabilità 0,70 Mc/Mq.

**8° Quesito) *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o***

*modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati - previa detrazione - nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;*

La pratica edilizia inerte al fabbricato, di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima, è stata richiesta presso il Settore Urbanistica, del Comune di Mendicino (CS) ed acquisita da questo C.T.U., la stessa, risulta intestata alla società [REDACTED]

Dalla disamina della stessa pratica è emerso che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto, risulta regolarmente autorizzato in base al rilascio da parte dello stesso Comune, di Mendicino (CS), di regolare Concessione Edilizia n. 28/2006, del 07/07/2006 e successiva Concessione Edilizia in Variante n. 25/2007 del 07/06/2007 e non risultano quote insolute relative ad oneri di Urbanizzazione e costi di Costruzione dovuti al predetto Comune. Dalla stessa pratica emerge che per lo stesso fabbricato è stato regolarmente effettuato il deposito presso l'Ufficio del Genio Civile di Cosenza, con relativo rilascio da parte dello stesso Ufficio dell'Attestazione di avvenuto deposito, nonché emerge altresì l'avvenuto collaudo dello stesso fabbricato (**Vedi ALL. 7**). Per lo stesso fabbricato, di cui fanno parte gli Immobili in oggetto, non risulta ancora rilasciata la relativa Dichiarazione di Abitabilità da parte dell'Ufficio Urbanistico dello stesso Comune di Mendicino (CS), che resta in attesa della definizione della richiesta di Abitabilità da parte del Costruttore.

**9° Quesito) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;**

Data la conformazione, composizione, distribuzione e fruizione degli immobili in oggetto, **ovvero di quelli che allo stato attuale corrispondono se non ancora catastalmente, ma di fatto ad un'unica Unità immobiliare**, il sottoscritto C.T.U., ritiene che ne consegue la formazione di un solo **Lotto Unico**.

**10° Quesito) Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di**

*ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;*

Dalla consultazioni degli Atti contenuti nel fascicolo della procedura in oggetto, nonché dalle ulteriori verifiche effettuate, si evince che gli immobili in oggetto, nella loro interezza, risultano riportati per i diritti di proprietà di 1/1, in Ditta alla predetta Sig.ra [REDACTED] (Parte esecutata) e non risultano pignorate quote indivise.

**11° Quesito) *Accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;***

Dalle verifiche effettuate, nonché dal sopralluogo effettuato, è emerso che gli immobili in oggetto allo stato di rilievo, risultano essere occupati dalla predetta e prima generalizzata Sig.ra [REDACTED] (Parte esecutata), presso i quali immobili ha la propria stabile residenza. Il possesso degli stessi immobili, in capo all'Esecutata è legittimato dall'Atto di Compravendita (**Vedi ALL. 4**), del Notaio [REDACTED], del 15 Aprile 2008, Repertorio n. 73291/26541 e trascritto a Cosenza in data 16 Aprile 2008 al Numero di registro Generale 11795 e Numero di Registro Particolare 7916, da [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel Comune di Mendicino (CS) e di cui alla procedura. Dallo stesso Atto, si evince che il possesso degli immobili in oggetto, hanno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Da verifiche effettuate, non risultano registrati presso l'Ufficio del Registro, degli Atti privati di contratti di locazione o altro che riguardano gli stessi immobili.

**12° Quesito) *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;***

Relativamente agli immobili in oggetto, non sussiste alcun provvedimento di assegnazione.

**13° Quesito) *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;***

Dalla indagini effettuate presso gli Uffici competenti, si evince che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto, non risulta coperto da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, non risultano esserci vincoli o oneri di natura condominiale, non sono stati rilevati diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, né oneri di natura condominiale, che dovranno essere saldati e per stessa ammissione dall'Esecutata.

**13°bis Quesito) *Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;***

Le spese fisse di gestione manutenzione condominiale corrispondono in quota parte a circa 132,00 Euro l'anno .

**14° Quesito) *Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore***

*alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;*

Il sottoscritto C.T.U. avendo riscontrato che non vi è alcuna opponibile alla procedura esecutiva in oggetto, procede nel determinare il valore degli immobili in oggetto, per come di seguito descritto.

#### **A) Indicazioni generali e descrizione della letteratura tecnica.**

Le fonti a cui si è fatto riferimento per la stima dell'Unità immobiliare in oggetto, sono riportati nella letteratura tecnica, nei vari Manuali tecnici dell'Architettura e dell'Ingegneria, nonché in testi di vari autori come: Stima 2000 di Fabio Mari, edizioni DEI; La stima degli immobili urbani di A. Iovine - M. Curatolo, edizioni Exeo 2011; Guida per l'individuazione, il calcolo e l'applicazione al processo di stima di tutti i coefficienti di differenziazione di F. Paglia e P. Calvelli, EPC Editore; Altre fonti quali D.P.R. 138/98, le norme UNI EN 10750:2005, che riportava i criteri di calcolo delle superfici commerciali la quale non è più vigente ed è stata sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011 e che però, non entra nel merito dei metodi di stima; Stima dei beni residenziali di Graziano Castelli -seconda edizione- con la descrizione delle norme UNI 11558 sulle competenze e delle norme UNI 11612 sui processi di stima -Edizione GRAFIL S.r.l.; La consultazione del Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, fornito dall'Agenzia del Territorio; Agenzie Immobiliari; Imprese di costruzioni. Tutte queste fonti ed informazioni hanno contribuito, alla determinazione e costituzione del più probabile valore di mercato (€/mq) del bene oggetto della presente stima. Va comunque precisato, che la normativa italiana non dà specifiche sui criteri di valutazione e stima degli immobili. Tuttavia i dati recepiti e forniti dalle varie fonti di letteratura, sono da considerare uno strumento del tutto indicativo nel contesto generale delle ipotesi. **Più in generale, per una valutazione di un determinato ed esclusivo bene si fa espressamente capo al buon senso, alla sensibilità e all'esperienza tecnica dell'estimatore, nonché alle condizioni economico sociali che il territorio esprime in quel particolare momento ed al mercato che ne detta le condizioni.** Per determinare, il valore commerciale dell'Unità Immobiliare oggetto stima, il sottoscritto C.T.U., ha utilizzato il cosiddetto "criterio sintetico comparativo".

#### **B) Metodo di stima**

La valutazione di un immobile, per determinare il "più probabile valore di mercato", in termini monetari, scaturisce dall'applicazione di una metodologia estimativa, la quale è definita attraverso un insieme di tecniche, norme e procedure, attraverso le quali il tecnico stimatore fornisce un giudizio finale, ossia il valore di stima. Il valore di stima, è il risultato di un ragionamento logico, non assoluto, che rappresenta il più probabile valore di mercato di un bene. Esso rappresenta il valore che l'Immobile oggetto di stima assumerebbe se fosse posto sul mercato, ed è ben diverso dal prezzo di mercato che rappresenta il valore, in unità monetarie, con il quale un determinato immobile è stato scambiato su un certo mercato, in un determinato momento. In ogni caso, occorre dire che il regime di libero mercato, esula da schemi e coefficienti tabellari, trovando il naturale riferimento nella libera contrattazione. La determinazione del più probabile valore di mercato è quindi il fine ultimo di una Perizia Estimativa, è la sintesi del giudizio del perito, che non rappresenta in senso assoluto la realtà del controvalore economico dell'immobile. L'abilità del perito si traduce nella coincidenza tra il valore da lui espresso ed il prezzo realizzato o realizzabile sul mercato per lo stesso bene. Pertanto, affinché la valutazione di un bene sia corretta, logica e razionale, nonché basata su riferimenti concreti, il bene da stimare deve essere valutato nello stato in cui è, senza ipotizzare eventuali trasformazioni e nel contempo avere anche un carattere probabilistico, nel senso che, le condizioni esaminate ed assunte continuino a verificarsi nel tempo previsto. Or dunque, il più probabile valore/prezzo base di mercato dell'Unità immobiliare oggetto della presente stima, scaturisce come già detto, dalla valutazione frutto dell'applicazione del cosiddetto "criterio sintetico comparativo". Il procedimento di stima comunemente noto come metodo di "stima diretto" il quale prevede il reperimento dei cosiddetti



“prezzi noti” di beni analoghi a quello da stimare espressi in parametri unitari (€/mq- €/vano - €/mc), la formazione di una scala dei prezzi, ed infine l’inserimento del bene da stimare nel gradino che presenta, con detto bene maggiori analogie, nonché applicando parametri atti ad uniformare il bene e coefficienti correttivi/indici di apprezzamento ovvero deprezzamento dovuti alle diverse caratteristiche dello stesso bene oggetto di stima con beni analoghi .

### **C) Superficie Commerciale.**

La superficie commerciale , di un immobile, sia che si tratti di fabbricati o di terreni, dal punto di vista geometrico è data dall'area/superficie totale lorda, espressa in mq. La superficie commerciale, è il valore “virtuale” ottenuto attraverso una correzione appropriata dei valori reali facilmente ottenibili attraverso misurazioni dirette e indirette. Tali misurazioni, si considerano al lordo dei muri interi ed esterni perimetrali (questi ultimi vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altri immobili). I muri interni e quelli perimetrali esterni, vengono computati al 100%, mentre i muri in comune vengono computati nella misura massima del 50 %. La superficie commerciale destinata ad abitazione, va computata al 100 %, se si tratta di fabbricati isolati unifamiliari e/o ville isolate unifamiliari, al 97% se si tratta fabbricati isolati bifamiliari e/o ville isolate bifamiliari, al 95 % se si tratta di fabbricati isolati trifamiliari e/o ville isolate trifamiliari, al 90 %, un Piano Primo e Secondo con ascensore, al 85 % per Piani successivi al Secondo con ascensore, al 80 % un Piano Terzo senza ascensore (ed a ridursi percentualmente per i Piani successivi al Terzo senza ascensore), al 70 % un Piano Seminterrato, al 50 % un Piano Sottotetto. Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superficie delle pertinenze esclusive ed accessorie. Tutte queste superfici reali, sia che siano nette, lorde, pertinenze e accessori, non possono essere ricondotte al valore commerciale attraverso lo stesso ordine di grandezza, ma ciascuna area individuata sarà valutata diversamente per consentire di omogeneizzarla nella consistenza commerciale. Quindi, per quanto concerne la determinazione delle superfici commerciali delle pertinenze accessorie, (Cantine, Cavò, Magazzini, Garaci, Soffitte, Ripostigli e assimilate) ove non costituenti Unità immobiliari autonome e se direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del 50 % della superficie, mentre nella misura del 25 % della superficie, se non comunicanti. Per le pertinenze esclusive quali, balconi, terrazzi, verande e similari, se direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali, la superficie commerciale va computata nella misura del 30 %, fino a 25 mq di superficie e nella misura del 10 % per la quota eccedente i 25 mq, mentre se non comunicanti, tali percentuali passano al 15 % fino a 25 mq e per la quota eccedente nella misura del 5 %. Per tali pertinenze, se risultano chiusi su tre lati, le percentuali aumenteranno del 5 % su quelle già fornite. Per le pertinenze esclusive, quali unità di servizio esterne al fabbricato principale, la superficie scoperta a giardino e similare, come corti esclusive, etc., la superficie commerciale è determinata nel considerare la superficie totale del terreno comprensiva della quota pari al 50 % delle superficie occupate da eventuali muri di recinzione, se questi sono ricadenti sul confine con altre ditte, altrimenti al 100 %, questa viene computata nella misura del 10 % fino al raggiungimento della massima superficie occupata dal fabbricato principale, mentre nella misura del 2 % per superfici eccedenti a detto limite. Ovviamente, la computazione in percentuale può essere soggetta ad incremento, ovvero decremento a secondo casi particolari, che il C.T.U. si trova ad esaminare.

### **D) Sintesi di determinazione del più probabile Valore/Prezzo base di mercato degli immobili oggetto di stima.**

Il valore/prezzo base di mercato, degli immobili oggetto stima, espresso in €/mq di Superficie Commerciale, è stato ricavato come già detto, oltre che da un attento studio della letteratura tecnica a disposizione, in materia di stima, anche da:

- Ricerca dei prezzi di mercato del recente passato, praticati nella zona di ubicazione, degli immobili in oggetto, ovvero di fatto dell' Unità immobiliare oggetto di stima;
- Comparazione con i prezzi praticati per altri simili compravendite effettuate nel recente passato nella stessa zona di ubicazione, degli immobili in oggetto, ovvero di fatto dell' Unità immobiliare oggetto di stima;



-Ditte costruttrici ed Agenzie immobiliari, che hanno operato, ovvero operano nella zona di ubicazione degli immobili in oggetto, ovvero di fatto dell' Unità Immobiliare oggetto di stima;  
 -Fonte (OMI) Osservatorio Mercato immobiliare, Agenzia del Territorio, dati al 1° Semestre 2023 per la Fascia/Zona: Immediatamente periferica, del Comune di Mendicino (CS), zona di ubicazione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima, ovvero di fatto dell' Unità Immobiliare oggetto di stima, con tipologia prevalente abitazioni civili; destinazione residenziale. -Vedi di seguito **Tabella A-**.

<b>Tabella A</b>				
Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq		Superficie (L/N)
		Min.	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	645,00	1.200,00	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	402,00	550,00	L
Box/Autorimessa/Rimessa	NORMALE	365,00	478,00	L

**F) Si è altresì tenuto conto ed analizzato, una serie di altri parametri che hanno contribuito all'apprezzamento ovvero deprezzamento, dell'Unità immobiliare oggetto di stima, per come segue:**

- Anno di costruzione;
- Comune e zona di ubicazione;
- Fruibilità;
- Esposizione e panoramicità;
- Luminosità;
- Numero di Facciate esposte alla luce;
- Impiantistica;
- Numero di servizi igienici
- Numero dei Piani;
- Stato di conservazione;
- Stato di urbanizzazione della zona;
- Vicinanza ai servizi di quartiere, del territorio e della Città di Provincia;
- Condizioni di agibilità e stato di conservativo interno ed esterno;
- Tipologia e tecnica costruttiva;
- Finiture esterne ed interne;
- Caratteristiche architettoniche generali e ripartizione interna;
- Significativa attuale flessione del mercato immobiliare.

**Pertanto, sulla base di quanto già espresso e dall'analisi dei parametri precedenti, il sottoscritto è in grado di poter determinare il più probabile Valore/Prezzo base di mercato degli Immobili oggetto di stima, ovvero di fatto dell'Unità immobiliare oggetto di stima, composta da un Lotto Unico, per come segue:**



**Lotto Unico**

Costituito di fatto dall'Unità immobiliare per civile abitazione, per i diritti di proprietà di 1/1 in Ditta alla Sig.ra [REDACTED] (Parte esecutata) [REDACTED] residente in Via Candelisi n. snc, attuale Via Baruch Spinoza n.7/1, del Comune di Mendicino (CS), stesso indirizzo dell'Unità immobiliare oggetto di stima. La stessa Unità immobiliare, facente parte di un Fabbricato di maggior consistenza, denominato convenzionalmente Scala 'A', del "Complesso Edilizio destinato a residenze", del predetto Comune, si sviluppa in un Piano Seminterrato Primo, con annessa corte di pertinenza esclusiva, ed alla quale, pur facente parte strutturalmente ed architettonicamente del predetto fabbricato, vi si accede indipendentemente e soltanto attraverso la corte di pertinenza esclusiva, mediante un cancello pedonale ed un cancello carrabile, ed a questi ingressi si arriva attraversando il cancello della corte bene comune non censibile, del predetto Complesso Edilizio. La stessa Unità immobiliare, risulta costituita da ingresso/soggiorno, cucina/pranzo, ripostiglio/lavanderia, un bagno in zona giorno, due camere da letto, di cui una matrimoniale con bagno interno e cabina armadio, ricavati quest'ultimi, dalla fusione del confinante magazzino di proprietà della stessa Esecutata, con l'appartamento. Gli stessi immobili, risultano censiti in N.C.E.U. del predetto Comune, in Ditta 1/1 alla Sig.ra [REDACTED] (Parte esecutata), l'appartamento al Foglio n. 11, Particella n. 1080, Sub. n. 18, Categoria A/2 Graffato con il Sub. n. 14, Rendita € 348,61 ed il magazzino sempre allo stesso Foglio e Particella, Sub. 18, Categoria C/2, Rendita € 26,34.

Ripartizione dell'Unità immobiliare oggetto di Stima	Superficie lorda rilevata in mq	Parametri e percentuali di omogeneizzazione della superficie lorda rilevata	Superficie commerciale in mq
Unità immobiliare/Appartamento =	106,00 mq	106,00 mq x 90 % =	95,40 mq
Corte di pertinenza esclusiva =	239,90 mq	106,00 x 0,10 % + 133,90 x 0,02 % =	13,28 mq
<b>Totale superficie lorda rilevata =</b>	<b>345,90 mq</b>	<b>Totale superficie commerciale =</b>	<b>108,68 mq</b>
Valore/Prezzo base di mercato € 1.050,00 al mq x 108,68 mq = € 114.114,00			
A detrarre costo forfettario per pratiche Comune e Catasto, per un totale di € 4.000,00			
Valore/Prezzo base di mercato = € 110.114,00			
Abbattimento forfettario pari al 15 % per come posto dal G. E. nel Quesito n. 14			
Valore/Prezzo base di mercato = € 110.114,00 – 15% (Abbattimento forfettario) = € 93.596,90			
Valore/Prezzo base di mercato arrotondato per eccesso € 93.596,90 + € 3,10 = € 93.600,00			
<b>Totale definitivo probabile Valore/Prezzo base di mercato del Lotto Unico = € 93.600,00</b>			

**15) Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita,:** - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

**N.B.** Per il Foglio Riassuntivo vedi fascicolo riportato a parte, con apposita testata.

**Conclusioni**

La Relazione di Stima, completa di tutti gli allegati e a parte il Foglio riassuntivo, sarà inviata a mezzo E-Mail alla Sig.ra [REDACTED] (Parte esecutata), contestualmente, sarà inviata a mezzo PEC all' [REDACTED] (Parte esecutante), ovvero presso l'Avvocato della (Parte esecutante), sempre la stessa Relazione di Stima, completa di tutti gli allegati e a parte il Foglio riassuntivo, la Relazione di Stima destinata alla pubblicazione su Internet, con oscuramento dei nominativi dei soggetti a qualsiasi titolo coinvolti nelle operazioni di stima, sarà Depositata, ovvero trasmessa tramite il "Processo Civile Telematico" per come indicato da questo Ill.mo Giudice e dalla vigente normativa sul processo telematico.

*Nel chiudere la presente Relazione di Stima, il sottoscritto, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento ed approfondimento*

Acri (CS) Gennaio 2024

Il C.T.U.  
arch. Giuseppe Cassavia  
(Firmato digitalmente)

**Allegati alla Relazione Tecnica di Stima.**

- ALL. 1 - Foto degli immobili in oggetto, ovvero di fatto dell'Unità immobiliare in oggetto.
- ALL. 2 - Planimetria per come rilevata ed elaborata dal C.T.U. dell'Unità immobiliare in oggetto.
- ALL. 3 - Verbali di Sopralluogo inerenti all'Unità immobiliare in oggetto.
- ALL. 4 - Titolo di Proprietà degli immobili in oggetto.
- ALL. 5 - Certificazione Notarile sostitutiva del certificato Ipo-Catastale.
- ALL. 6 - Elaborato Planimetrico Catastale dei Subalterni-Foglio e Particella-Planimetria Catastale-Visura, degli immobili in oggetto.
- ALL. 7 - Concessione Edilizia -Variante Concessione Edilizia, con allegato Attestazione del Genio Civile, di avvenuto collaudo e di conformità alle leggi antisismiche vigenti all'epoca della costruzione del Fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto.
- ALL. 8 - Certificati di regolare esecuzione degli impianti, dell'Unità immobiliare in oggetto.
- ALL. 9 - Stato di Famiglia.

